

KKA/2011/527



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Brorsbacke Östra 6, i Höganäs

HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN



LAGA KRAFT-HANDLING, 2014-03-03

ANTAGEN AV KF, 2014-01-30 § 10



**HÖGANÄS
KOMMUN**



FÖRORD

OM DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Ibland ingår även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, park etc.), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan är en karta med bestämmelser som anger vad marken får användas till och hur bebyggelsen skall se ut och ordnas. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument mellan kommunen, markägarna och grannarna. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebörd och redovisa de syften, förutsättningar, konsekvenser planen har och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

BEHOVSBEDÖMNING

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

HANDLINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse

BILDER

Höganäs kommun har rätten att använda samtliga bilder som är använda i planhandlingarna. I de fall någon annan än kommunen är upphovsman till bilden redovisas detta i bildtexten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

- Juliet Leonette-Lidgren, planarkitekt och planförfattare
- Mila Sladic, planchef
- Henrik Ranby, stadsantikvarie
- Pär Ragvald, exploateringsingenjör
- Joachim Runesson, VA-ingenjör

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för en ny fristående byggnad avsedd för bostads- och handelsändamål samt en mindre tillbyggnad i direkt anslutning till befintlig byggnad.

Avsikten är att uppföra en ny byggnad i tre plan med handel i gatuplan och bostad i de övre.

Planförslaget innefattar:

- Ändring av byggrätt och användning av fastigheten Brorsbacke Östra 6 för att möjliggöra nybyggnad, samt tillbyggnad enligt ägares behov gällande såväl bostad som handelsverksamhet.
- Möjliggöra in- och utfart för fastigheten Brorsbacke Östra 6

BAKGRUND, PLANBESKED

2009-07-12 inkom fastighetsägaren till Brorsbacke Östra 6 med en ansökan om planläggning med syfte att uppföra en tillbyggnad i två plan, en utökad byggrätt då behovet av utrymme vuxit.

Kommunstyrelsen beslutade den 23 juni 2009, § 173, att uppdra åt planavdelningen att genomföra planprocess för Brorsbacke Östra 6, Höganäs.

PLANPROCESSEN

Planen genomförs med normalt planförfarande, dvs. plansamråd och formell granskning.



Detaljplaneprocessen normalt enligt Plan- och Bygglagen 2010:900.

▶ PLANDATA

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Det aktuella planområdet är placerat längs med Västra Parkgatan, strax öster om väg 111 och söder om Storgatan i de centrala delarna av Höganäs. Planområdet omfattar ca 1600m².



Karta: Aktuell planområde i kommunen



Aktuellt planområde i tätorten

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Brorsbacke Östra 6. Fastigheten är privatägd.



Karta: Fastighet som ingår i planområdet är markerat med rött



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HÖGANÄS OCH VÄSBY

Fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby vann laga kraft 2012-07-24. En fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande. I fördjupningen sägs bland annat, som berör aktuellt planområde:

- Att området är en del av ett redan etablerat och utpekat handelsstråk. Höganäs strävar efter att förnya och utveckla sitt näringsliv samtidigt som befintliga verksamheter beaktas.
- Förädling och förtätning av stadsmässiga kvaliteter.



Karta: Kartutsnitt av fördjupad översiktsplan för Höganäs och Väsby

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- GÄNG- OCH CYKELVÄGAR
- VERKSAMHETER
- SERVICE OCH OFFENTLIG VERKSAMHET
- HANDEL/CENTRUMFUNKTIONER
- BEFINTLIG STADSSTRUKTUR, ÖVERVÄGANDE BOSTÄDER
- STADSPARKER
- REKREATION/IDROT
- NATUR OCH GRÖNOMRÅDEN
- FLYGFÄLT
- KYRKOGRÄD
- STÖRRE TRAFIKOMRÅDE
- JORDBRUKSMARK
- SMÅBÅTSHAMN
- VATTEN

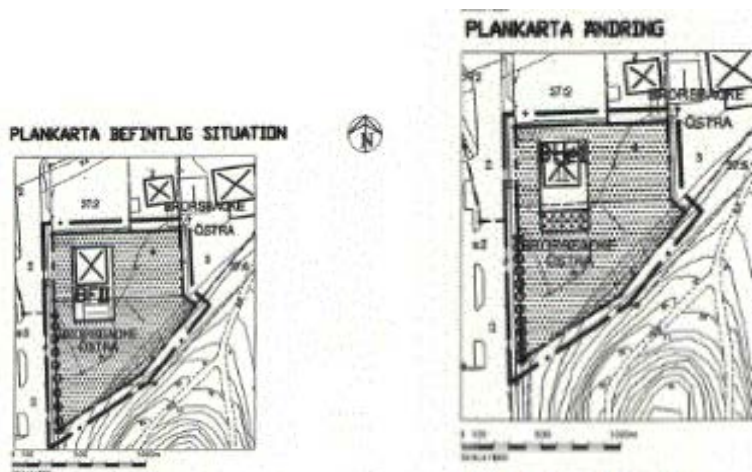
FRAMTIDA MARKANVÄNDNING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- NY GATA/VÄG, SCHEMATISK STRÄCKNING
- HUVUDGATA
- KOPPLINGAR SOM BÖR BEAKTAS VID PLANERING AV NYA RÖRELSESTRÅK
- SPÅRBURET KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING SKA UTREDAS.
- VIKTIGT KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK. FÖRTÄTNING UTMED STRÅKET ÄR ÖNSKVÄRD. STRÄCKNING SKA UTREDAS.
- STRÅK FÖR ATT LÄNKA GRÖNSTRUKTUREN, REKREATIONSTRÅK
- GRÄNS FÖR TÄRTUTVECKLING
- TYNGDPUNKT FÖR UTVECKLING AV HANDEL, MED KOPPLINGAR TILL CENTRUMRELATERAD HANDEL
- TYNGDPUNKT FÖR HISTORISKT OCH KULTURELLT CENTRUM
- KOMPLETTERANDE BEBYGGELSE
- TERMINAL FÖR SPÅRBUREN KOLLEKTIVTRAFIK
- PÅGÅENDE FÖRÄDLING
- FÖRÄDLINGSOMRÅDE
- NY DAGVATTENPARK
- NY GRÖNSTRUKTUR
- NY STADSDEL PÅ KORT SIKT
- NY STADSDEL PÅ LÅNG SIKT
- NYTT VERKSAMHETSOMRÅDE PÅ KORT SIKT
- VERKSAMHETSOMRÅDE PÅ LÅNG SIKT
- UTREDNINGSOMRÅDE

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

För fastigheten Brorsbacke Östra 6 gäller detaljplanen nedan som vann laga kraft 2004-04-22. Enligt denna plan är markanvändning tillåten för bostad samt handel och för verksamheten nödvändigt lager. Marken strax söder om huvudbyggnaden får endast bebyggas med uthus eller garage, övrig mark får ej bebyggas. Det råder delvis utfartsförbud längs Västra Parkgatan.

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR KV. BRORSBACKE V:A MFL. (1284-P05/301)



RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÄRDEN

Brorsbacke Östra 6 ligger enligt kulturmiljöplanen för Höganäs kommun (1993), inom lokalt bevarandebeslut för kulturmiljön. De föreslagna ändringarna bedöms enligt stadsantikvarien inte påverka det lokala bevarandebeslutet. Däremot bör stor omsorg läggas på utformningen vid uppförande av nya byggnationer, så att de anpassas till sin omgivning, då fastigheten ligger i ett iögonfallande läge och är väl synlig från samtliga väderstreck samt från höjden på Tivolibunken.

KUSTZON

Hela Höganäs stad inklusive aktuellt planområde ingår i område definierat som riksintresse för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken. Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områdena som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 4 kap 1§ miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret”.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i de centrala delarna av Höganäs och gränsar i norr och öster till allmän mark samt till villafastigheter, i söder och sydost till Tivolihuset och Sjöcronas park och i väster till Västra Parkgatan.



Karta: Planområdet och dess närområde

LANDSKAPSBILD

LANDSKAPSBILD OCH TOPOGRAFI

Planområdet angränsar österut till Sjöcronas park och Tivolibunken. Sjöcronas park anlades runt 1850 och kallades från början för folkets trädgård. Där Tivolihuset står idag tros det gamla gruvschaktet Brorsbacke ha legat. Tivolibunken är gruvschaktets slagghög. Bunken utgör Höganäs högsta punkt med sina 18 meter och är de mest konkreta kvarlevorna från gruvdriften i centrala staden.

Planområdet sluttar något och mäter omkring +2.9 möh i norr och ca +3.40 möh i söder.

BEBYGGELSE

UTANFÖR PLANOMRÅDET

Bebyggelsen runtomkring det aktuella planområdet består av enfamiljsbostäder (fristående hus) i norr och nordöst. Väster om planområdet ligger ett antal flerbostads hus med varierande höjd, de högsta är sjuvåningshus. De flesta byggnader som ligger utmed Storgatan har verksamheter i gatuplan. Norr om planområdet, på andra sidan Storgatan ligger en stor tegelbyggnad med slutna fasader. I dagsläget bedrivs ingen verksamhet här (f.d. Konsum) och byggnaden är igenbommad.

INOM PLANOMRÅDET

Inom planområdet ryms idag en vitputsad huvudbyggnad. Byggnaden är i sitt ursprungsuppförande ett s.k. funkishus från 1940-talet. Tillbyggnaden kom till 2004 och inrymmer idag handel i bottenplan. På ovanvåningen inryms två separata lägenheter. Norr om denna byggnad ligger en mindre fristående tillbyggnad med plåtfasad, den inhyser i dagsläget en restaurant. Söder om huvudbyggnaden och något indraget ligger ett garage. Samtliga byggnader är placerade utmed Västra Parkgatan, något indragna från gatan. Längs med Västra Parkgatans trottoar löper en vitputsad mur.



Brorsbacke Östra 6, sett från parkeringsplatsen på Västra Parkgatan



En av grannfastigheterna nordost om planområdet



Flerfamiljsbus nordväst om planområdet



Flerfamiljsbus väster om planområdet



Gamla Konsum på andra sidan Storgatan

ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE

I närheten till det aktuella planområdet finns verksamheter i form av apotek, HD:s lokalkontor, mäklarfirma, bank, korvkiosk, matvarubutik mm.

TRAFIK

BILTRAFIK

Storgatan utpekas som en av Höganäs huvudgator i Höganäs och Väsby's fördjupade översiktsplan. Västra Parkgatan är en återvändsgata.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns cykelbanor längs med Storgatan, som även har trottoarer på båda sidor. Gång- och cykelbana löper utmed Västra Parkgatan och fortsätter söderut, längs med Sjöcronas park.

KOLLEKTIVTRAFIK

På Storgatan finns hållplatser för kollektivtrafik, bl.a. Flexlinjen, Höganäs stadsbusslinje. Hållplatser för regionbussar nås inom 500 m.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

Väster om planområdet finns en parkeringsplats som försörjer såväl besökare till verksamheter dagtid som boendeparkering på kvällar och helger.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Vatten- och spillvattenförsörjning är inte dimensionerat för ytterligare utbyggnad. Sannolikt kommer fler bostäder leda till att kapacitetsproblem kan uppstå i spillvattenavledningen och i vattenförsörjningen. Kapacitetsproblemen kan avhjälpas genom att ledningar i gatan och fram till fastigheten byts ut. Om det finns framtida planer på avstyckning bör dessa tydliggöras och spikas (om det är möjligt) så tidigt som möjligt. Man kan då anpassa de eventuella nya ledningarna till den framtida tomtindelningen. Det är inte aktuellt att en nyavstyckad tomt förses med vatten och avlopp via en annan fastighets inre VA.

VÄRME

Elledningar löper längs Västra Parkgatan.

Övriga ledningar

E.ON gas har ledningar inom planområdet, utmed Västra Parkgatan.

HÄLSA, SÄKERHET

BULLER

Buller och ljudföroreningar bedöms inte vid rådande förutsättningar utgöra något problem i området. Föreslagen plan bedöms ej heller medföra betydande ökade ljudstörningar.

MARKFÖRORENINGAR

Trots att Tivolibunken består av en mängd deponerat gruvmaterial (sandsten, lera, jord, kasserad kol) så anses den inte sprida föroreningar då de legat till sig i mer än 100 år och kullen är bevuxen.



PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

Huvudidén med planförslaget för fastigheten Brorsbacke Östra 6 är att ge byggrätt för ett nytt fristående handels- och bostadshus, samt mindre tillbyggnad i direkt anslutning till huvudbyggnad. Detta mål kan uppnås genom en ändring av detaljplanen på följande punkter:

-
- Ändring av byggrätt och användning av fastigheten Brorsbacke Östra 6.
- Reglering av utformningen av nya byggnader så att de anpassas till platsen och den befintliga byggnaden.
- Reglera avståndet mellan byggnaderna inom fastigheten.
- Säkra in- och utfart till fastigheten Brorsbacke Östra 6, ändring av utfartsförbud.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Förslaget innebär ingen större förändring av markanvändningen för fastigheten. Den utgörs även framöver av bostad och handel med komplementsbyggnader i form av garage och lager samt parkering.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

Kvartermarkanvändningen blir bostadsändamål samt handelsverksamhet i bottenplan. Vad det gäller byggrätten gäller följande bestämmelser:

- Delning av fastighet tillåts, minsta tillåtna fastighetsstorlek 600 m²
- Högsta antal våningar är III
- Högsta nockhöjd 10 m

KOMPLEMENTSBYGGNADER

För komplementsbyggnader är högsta antal våningar I och högsta tillåtna byggnadshöjd 3 m. Största tillåtna byggnads area är 35m², per fastighet.

VERKSAMHETER OCH KOMMERSIELL SERVICE

I planförslaget hänvisas handel och service till bottenplan i byggnaderna.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSENS UTFÖRANDE OCH UTFORMNING

Såväl ny byggnad som tillbyggnad bör harmoniera väl med den befintliga huvudbyggnaden i materialval och färgsättning. Vad gäller byggnadernas placering längs med Västra Parkgatan bör de ligga i liv, dvs. på samma avstånd från gatan. Takens utformning bör också samspela.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering sker inom fastigheten för såväl boende som besökare och kunder. Sikt vid utfart får ej skymmas.

ILLUSTRATIONER

Skissförslag sett från olika väderstreck.



Vy från Västra Park gatan



Vy från Västra Park gatan



Vy från Västra Parkgatan/ Storgatan



Wy från Sjöcronas park

DETLJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Målsättning är att detaljplanen ska antas fjärde kvartalet 2013. Detaljplanen är enligt kommunstyrelsen prioriteringsbeslut 2012-05-08, § 108 prioriterad som ett aktivt planuppdrag.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

AVTAL

I samband med planläggning har ett exploateringsavtal upprättats som redovisar för detaljplanens genomförande. Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan en kommun och en exploatör där kommunen inte är markägare. I avtalet skall exploateringskostnader, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragande mm regleras.

ANSVARSFÖRDELNING

Höganäs kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet som är definierad som lokalgata. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för anläggandet av gång och cykelvägen samt flytt av gatubelysning mm. Samt att fastighetsbildningar blir genomförda på allmänplats enligt detaljplanen. Kommunen ansvarar för att nya VA-anslutningar utförs.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE

Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FASTIGHETSBILDNINGSPÅGÅR

- En del av fastigheten Brorsbacke Västra S:2 tas i anspråk för allmän platsmark och överförs till fastigheten Höganäs 36:16. Beställaren bekostar regleringen.
- En del av fastigheten Höganäs 36:12 tas i anspråk för ny in- och utfart för fastigheten Brorsbacke östra 6.
- Detaljplanen möjliggör för en framtida avstyckning av fastigheten Brorsbacke Östra 6.

EKONOMISKA PÅGÅR

KOSTNADER FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Detaljplanen bekostas av beställaren genom planavtal. Fastighetsreglering samt övriga kostnader bekostas av beställaren genom exploateringsavtal. VA-anslutningar finansieras genom VA-taxan.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

ADMINISTRATIVA PÅGÅR

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

MÖTESPLATSER

På alla platser där människor uppehåller sig finns det möjligheter till möten. Den verksamhet som redan bedrivs inom planområdet kommer att utökas och ge ytterligare möjligheter för social interaktion.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Planförslaget bedöms inte påverka hälsa och säkerhet. Fordonstrafiken bedöms öka marginellt.

TILLGÄNGLIGHET

I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet. Vid bygglovsansökan provas byggnadens tillgänglighet och vilka funktioner som måste finnas på vilka plan.